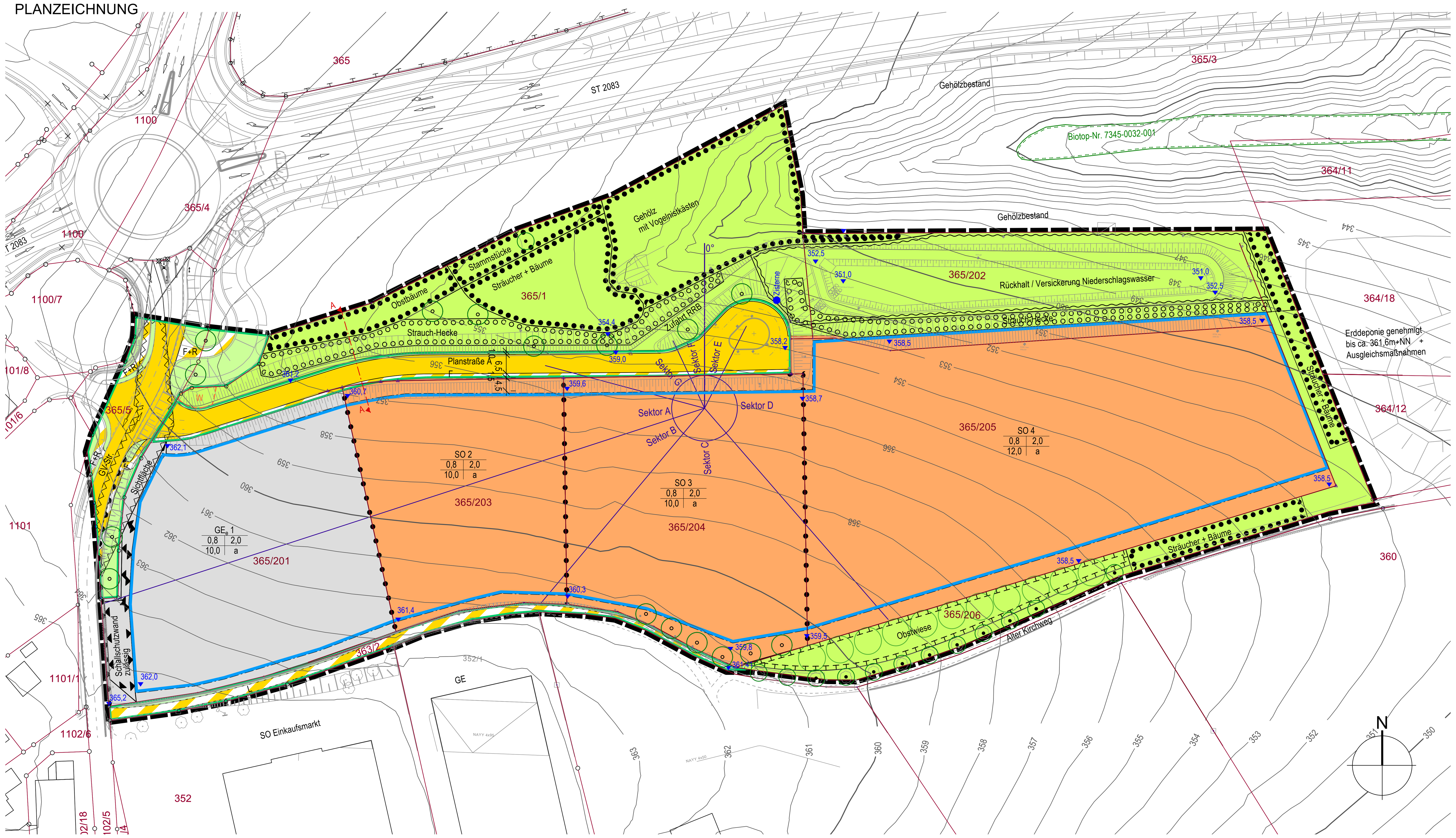
A PLANZEICHNUNG



B: ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

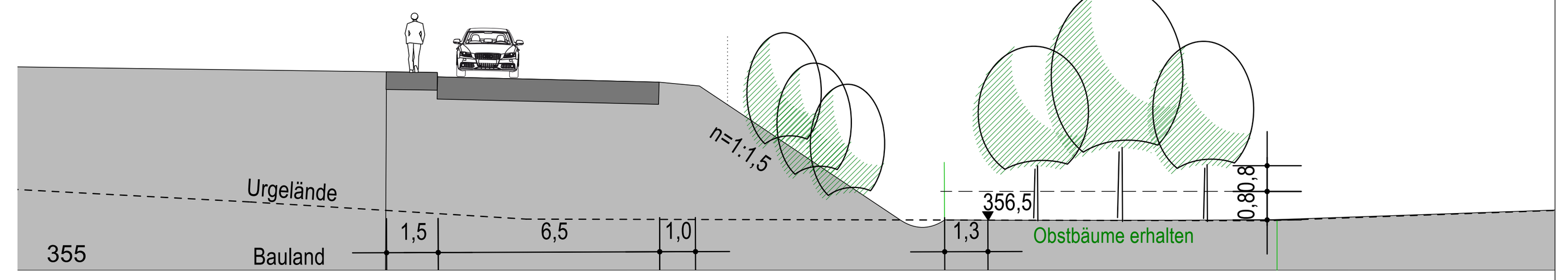
Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 Art der baulichen Nutzung und Nr. des Baugebiets
2 Gundflächenzahl GRZ
3 Geschossflächenzahl GFZ
4 Wandhöhe
5 Bauweise

Zeichen	Nr.	Bedeutung	Änderung
	1	**Flächennutzung, Bauweise, Sonstiges**	
GE z.B. 1	1.1	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Nr.	
SO z.B. 2	1.2	Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Nr.	GEe4 geä. in SO4, vergrößert
	1.3	Straßenverkehrsfläche öffentlich	
z.B. F	1.4	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb: F=Fußweg, L=Feldweg, R=Radweg	
	1.5	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
	1.6	Straßenbegrenzungslinie	
	1.7	Grünfläche öffentlich	verkleinert nördlich SO4
	1.8	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	geändert in SO4
z.B. a	1.9	Bauweise a=abweichend	
	1.10	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	2	**Naturschutz und Landespflege**	
	2.1	Umgrenzung von Flächen für den Erhalt des vorhandenen Bewuchses gemäß Planeinschrieb	
	2.2	Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen nach Planeinschrieb	geä. in SO4
	2.3	Umgrenzung Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege gemäß Planeinschrieb	
	2.4	Baum bestehend und zu erhalten	
	2.5	Baum zu pflanzen	
	3.	**Sonstige Planzeichen**	
	3.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes	
	3.2	Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind	ergä. zw. SO4
	3.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Schallkontingente)	
	3.4	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft	
z.B. W	3.5	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen W=Sammelwerbeanlage	
z.B 4,5	3.6	Maßzahl in Meter	
z.B. 610,55	3.7	Höhenkote im Meter über NN des geplanten Geländes am durch Pfeilspitze angegebenen Ort	Lage angepasst
Sektor A, Sektor B, Sektor C	3.8	Einteilung in Richtungssektoren unterschiedlicher Emissionskontingente	
	3.9	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	

SCHNITT A-A M 1:200 ALS HINWEIS



C: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Zeichen	Nr.	Bedeutung
z.B. 365	1	Flurstücksgrenze, Flurnummer
	2	bestehende Gebäude
354,50	3	Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
	4	Sichtfläche
	5	amtlich kartiertes Biotop mit Nr.
	6	Baum zu pflanzen gemäß textliche Festsetzung
z.B. A A	7	Schnittlinie mit Bezeichnung
	10	Regenwasserzisterne

F PRÄAMBEL

Die Stadt Vilshofen a. d. Donau im Lkrs. Passau erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan „GEe / SO Linda III“ als **Satzung**.

G VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Stadtrat hat in der Sitzungvom 24.06.2026 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Anderungsbeschluss wurde am ##.##.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf in der Fassung vom ##.##.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ##.##.2026 bis ##.##.2026 beteiligt.

5 Der Entwurf in der Fassung vom ##.##.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ##.##.2026 bis ##.##.2026 öffentlich ausgelegt.

6 Die Stadt Vilshofen a. d. Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ##.##.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom ##.##.2026 als Satzung beschlossen.

Vilshofen a. d. Donau, den ....

....

Florian Gams (Erster Bürgermeister)

7 Ausgefertigt
Vilshofen a.d. Donau, den ....

....

Florian Gams (Erster Bürgermeister)

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vilshofen a. d. Donau, den ....

....

Florian Gams (1. Bürgermeister)

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In GE_e1 sind zulässig eine Tankstelle und mögliche angegliederte Nutzungen (Waschanlagen, Ladesäulen, Stellflächen, KFZ-Werkstätte, Tankstellenshop). Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und Wohnungen.

1.2 In SO2 ist zulässig ein großflächiger Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1300m². Die Gesamtverkaufsfläche gliedert sich in folgende Sortimentsbereiche: Kernsortimente (Drogerie- und Parfümeriewaren) max. 800m² und Fachsortimente (z.B. Spielwaren, Schreibwaren, Multimedia) max. 500 m²; keines der Fachsortimente darf mehr als 250m² umfassen.

1.3 In SO3 ist zulässig ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1350m².

1.4 In SO4 sind zulässig: ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2800m², sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis 800 m² jedoch nicht mit innenstadtrelevanten Sortimenten (siehe Liste "Sortimente des Innenstadtbedarfs" im Einzelhandelskonzept der Stadt Vilshofen), Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume für Büros und für Lager in ansonsten anders genutzten Gebäuden, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerplätze.

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 1-3 BauNVO): 0,8. Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf abweichend von dessen Satz 2,1. Halbsatz, die Grundfläche in SO4 höchstens bis zu 0,90 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 Abs. 1-4 BauNVO): 2,0.

2.3 Höhe baulicher Anlagen: Max. zulässige traufseitige Wandhöhe und maximal zulässige Firsthöhe gemäß Planeinschrieb in Feld 4 der Nutzungsschablone. Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Gelände gemäß 4.1 Satz 1 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Dachfirst an der firstseitigen Wand.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, sie dürfen dabei eine Länge von 50 m überschreiten. Entlang der nord- und ostseitigen Grenzen von SO4 ist dabei auch ein Grenzanbau oder ein Anbau mit geringerem Abstand als in 3.3 vorgesehen zulässig.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätze zulässig.

3.3 Die Tiefe von Abstandsflächen im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO ist mit 0,25 H aber mindestens 3,0m zu bemessen.

3.4 Sichtflächen nach Planzeichen B.3.2 sind von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe gemessen über Oberkante Straßenmitte freizuhalten, ausgenommen einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,75 m.

4. Gestaltung baulicher Anlagen, Gelände

4.1 **Gelände**gestaltung: Für die Betriebsansiedlung ist die Ausbildung von Geländeplateaus vorgesehen, für welche die geplanten Höhenkoten einschließlich ihrer linearen Verbindung Planzeichen B.3.7 zu entnehmen sind. Dabei sind Abweichungen von diesen Höhen und ihrer linearen Verbindung bis zu max. 0,5m nach oben und max. 1,5 m nach unten zulässig. Darüber hinaus ist bei Errichtung eines Untergeschosses eine Abweichung nach unten im Sinne von Satz 2 bis zum Urgelände zulässig.

4.2 **Dachform:** zulässig sind wahlweise symmetrisches Satteldach mit First parallel zur Längsrichtung, Pultdach, Tonnen-/Segmentdach, Scheddach, Zeltdach oder Flachdach.

4.3 **Dachdeckung**: zulässig sind nicht reflektierende Materialien, jedoch keine unbeschichteten Metalle sowie begrünte Dächer. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.

4.4 **Dachaufbauten**: Auf Satteldächern sind als Aufbauten ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig; dabei muss zur Dachvorderkante der Giebelseiten ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden. Bei Flachdächern sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.

4.5 **Fassaden**: Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
- verputzte Wandflächen in dezenten Farbtönen
- Mauerwerksbau oder Holzkonstruktion
- naturbelassene Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holztafeln (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- Sichtmauerwerk aus kleinformatigen Steinen, Natur oder geschlämmt
- glatte, mit sägerauhen Brettern geschalte, gestockte oder sandgestrahlte Sichtbetonflächen,
- Profilblech- oder Blechbahnenverkleidungen, metallgrau (z.B. Alu natur, Titanzink o. ä.) oder dezent farbig beschichtet
- Stahlprofile, metallgrau oder dezent farbig beschichtet
- dezent gestrichene oder beschichtete Plattenwerkstoffe.

Vogelgefährdende Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen, etc. sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem, etc. Glas zu entschärfen.

4.6 **Stellplätze**: Zulässig sind oberirdische Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sowie Stellplätze in Gebäuden. Die Zahl erforderlicher Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vilshofen a.d.Donau vom 02.09.2025. Abweichend davon ist 1 Fahrradstellplatz je 250 m² Verkaufsfläche beziehungsweise Büro- oder Verwaltungsraumfläche zu errichten.

4.7 **Solar- und Photovoltaikanlagen** sind auf Dächern auch in aufgeständerter Form zulässig. Hierbei darf eine Höhe von max. 1,5m über der Dachfläche nicht überschritten werden. In Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht oder in einem Winkel von 15 Grad von der Fassade ausgeführt werden, erhabene und abstehende Anlagen sind nicht zulässig. Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig. Dachbauten im Sinne eines aufgeständerten Daches, das nur dem Zweck der Errichtung einer Photovoltaikanlage, ohne weitere Nutzung dient, sind nicht zulässig.

4.8 **Werbeanlagen**: In der Fläche nach Planzeichen B.3.5 ist ein bis zu 9,0m über Oberkante Erschließungsstraße hoher Sammelwerbeträger oder Pylon mit Einzelwerbungen für jeden im Gebiet ansässigen Betrieb zulässig; dabei darf die Werbefläche je Betrieb ein Maß von 4,5m² nicht überschreiten. Ansonsten sind Werbeanlagen am Ort der Leistung und maximal bis Höhenlage der Gebäudetraufe zulässig. Leuchtreklamen mit greller Farbe und Wechsellicht sind nicht zulässig, ein LED-Display ist bei Einhaltung von 4.10 zulässig. Ansonsten gilt die Gestaltungs- / Werbeanlagensatzung der Stadt Vilshofen.

4.9 **Lärmschutz- /Stützwände**: Im Bauland zulässig bis 2,0m Höhe über Gelände, am nordseitigen Rand von SO4 bis 3,0m Höhe; in Flächen nach Planzeichen B.3.4 zulässig bis zu einer Entfernung von 10,0m Abstand von Verkehrsflächen nach B.1.6. In Flächen nach B.3.9 ist bei Planeinschrieb "Schallschutzwand zulässig" eine zwingend außenseitig schallabsorbierende Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe bis zu 3,5m über außerhalb davon liegendem Gelände zulässig.

4.10 **Außenbeleuchtung**: Im Außenbereich dürfen nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe bis 3000°Kelvin verwendet werden. Die Leuchten sind so zu wählen und zu positionieren, dass in Flächen nach Planzeichen B.2.1 mit Planeinschrieb "Obstbäume" oder "Stammstücke" oder "Gehölz mit Nistkästen" Strahlungswert der Außenbeleuchtung im Bauland in Summe mit der Straßenbeleuchtung von 0,1 lx (Lux) nicht überschritten wird.

4.11 **Einfriedungen**: Zulässig sind Stabgitter- oder Drahtgeflechtzäune bis maximal 2,0 m Höhe ab Oberkante fertiges Gelände. Ausgenommen davon kann ein bestehender Zaun in gleicher Bauweise wiederhergestellt werden. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig, das Zaunfeld muss mindestens 15 cm Abstand zum Boden aufweisen. Tore sind mindestens 10,0m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzuversetzen.

4.12 **Leitungen**: Sämtliche Leitungen sind unterirdisch in öffentlichen Straßenflächen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen; straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einem Abstands von weniger als 2,5m von Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4.13 **Fußwege/Feldwege** sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

5. Geräusch-Emissionskontingente:

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bzw. $L_{EK} + L_{EK,Zus}$ nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit von 6.00-22.00 Uhr noch nachts von 22.00-6.00 Uhr überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} dabei um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}+L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Tabelle: Teilfläche	Größe [m²]	L_{EK} [dB(A)/m²] tags	nachts	Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ tags/nachts [dB(A)/m²], Richtungssektor (mit Angabe Anfang-Ende in Grad): A 252-285	B 220-252	C 139-220	D 27-139	E 0-27	F 335-0	G 285-335
GEe1	6.493	54	43	2/0	4/0	0/2	8/9	9/2	11/12	10/4
SO2	4.846	50	35	7/0	8/0	0/2	9/0	9/0	14/11	3/0
SO3	6.417	53	35	8/10	6/3	0/9	9/5	8/5	12/20	2/0
SO4	13.203	57	41	7/1	3/8	6/4	0/0	2/6	8/9	6/9

Für die in der Tabelle angegebenen Sektoren gilt der Punkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten x=4587225,66 / y= 5387040,75 als Bezugspunkt, die Richtung der Sektoren ist in der Planzeichnung nach Planzeichen B.3.8 dargestellt. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die als überbaubaren Grundstücksflächen nach Planzeichen B.1.8 festgelegten Emissionsbezugsflächen.

Massnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6. **Zu erhaltender Bewuchs**: In Flächen nach Planzeichen B.2.1 sowie bei Bäumen nach B.2.4 ist der Bestand an Vegetation
6.1 dauerhaft, erforderlichenfalls durch Pflegemaßnahmen zu erhalten; Maßnahmen, auch während der Bauzeiten, die diese Bestände beeeinträchtigen könnten, sind zu unterlassen. Während eines Baubetriebes sind Gehölze und sonstige Bepflanzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen (DIN 18920) durch:
a) Vor Baubeginn sind Schutzzäune um den Bereich der Kronenschirmfläche zu erstellen.
b) Keine Verdichtung des Bodens im Kronenbereich durch Befahren oder Materialablagerungen.
c) Keine Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich.
d) Keine Verunreinigung des Bodens mit Öl, Chemikalien oder Zementwasser.
e) Nötige Grabarbeiten im Wurzelbereich dürfen nur in Handarbeit erfolgen.
f) Bei Baugruben in Baumnähe ist ein Wurzelvorhang zu errichten.
g) Bauliche Vorkehrungen im Bauland sowie in Erschließungsflächen, die Materialeintrag und Abschwemmungen in Flächen nach B.2.1 nördlich der Erschließungsstraße und in Flächen nördlich angrenzend an Flächen nach B.3.4 während Bau und Betrieb verhindern.

Herstellungszeitpunkt Pflanzmaßnahmen: sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der
6.2 Erschließungsanlagen im jeweiligen Abschnitt beziehungsweise der Bezugsfertigkeit der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen.

Die **Pflanzenqualität** muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen, Nachpflanzungen
6.3 haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Als Mindestqualitäten gelten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14cm;
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm;
Heister: 100 -150 cm; Sträucher 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm.

Pflanzenauswahl: Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze (siehe 6.11) und soweit vorhanden aus
6.4 gebietseigener Herkunft zulässig. Nicht zulässig sind landschaftsfremde Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten).

Baumpflanzungen: Die durch Planzeichen B.2.5 dargestellten Bäume sind als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Je angefangene
6.5 300 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum in mindestens 10 m² offene Bodenfläche und mindestens 16m² durchwurzelbare Fläche zu pflanzen; durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen und solche gemäß nachfolgendem Satz 2 können darauf angerechnet werden. Je 10 Kfz-Stellplätze ist in einer Entfernung von max. 20 m ein Baum mindestens 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen.

6.6 **Anpflanzen in Pflanzflächen** In Flächen nach Planzeichen B.2.2 sind freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen mit mindestens 60 Pflanzen je 100m2 und einem Pflanzabstand von ca. 1,5 x 1,0 m zueinander anzupflanzen. Der Anteil schnellwüchsiger Pionierbaumarten muss dabei bei Planeinschrieb "Baum-Strauch-Hecke" 15 bis 20% betragen. Entlang der Straßenfläche ist diese Bepflanzung bis zum Erreichen einer aufwuchsbedingten Abschirmwirkung mit einem ca. 2m hohen Schattierungsnetz zu versehen.

6.7 **Grünflächen** gemäß Planzeichen B.1.7 und B.1.5 sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, mit Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2) anzusähen und extensiv zu pflegen.

6.8 **Anfahrschutz**: Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

6.9 **Ausgleich**: In Flächen nach Planzeichen B.2.3 ist bei Einschrieb "Obstwiese" eine solche zu entwickeln, die mindestens der Qualität eines nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotops, oder eines Biotops welches, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist, oder einem Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht. Dazu In der Fläche sind 11 Stück heimische Obstbäume mit einem Mindestabstand von 10 m und einer Pflanzqualität Hochstamm 3xv, mDb, Stu 12-14 zu pflanzen; die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. In der Fläche ist außerdem zwei Jahre lang eine Stickstoff zehrende Frucht anzubauen und abzuernten, der Aufwuchs ist zu beseitigen. Danach ist eine magere artenreiche Wiese aus autochthonem Saatgut (des Ursprungsgebietes 16), Mähgut bzw. Heudrusch anzusäen. Diese ist 5 Jahre lang 3-mal je Jahr zu mähen, im Anschluss ist die Wiese durch jährlich zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06. zu pflegen, das Mähgut ist jeweils zu beseitgen, Düngung oder Maßnahmen des Pflanzenschutzes sind nicht zulässig. Diese Maßnahme wird den zulässigen Eingriffen des Bebauungsplanes als Ausgleich zugeordnet.

6.10 **Ausgleich aus dem Ökokonto**: Dazu werden Maßnahmen im Umfang 17.552 m² Fläche aus dem Ökokonto „Haselbach“ auf Flur-Nr. 1761, Gemarkung Haselbach, Gemeinde Tiefenbach und „Totenwiese“ auf Flur-Nr. 3120, Gemarkung Fürstenstein, Gemeinde Fürstenstein, den zulässigen Eingriffen des Bebauungsplanes als Ausgleich zugeordnet. Zusätzlich wird auf Fl.Nr 586 Gmkg. Neukirchen am Inn ein mesophiles Gebüsch im Umfang von 1538 m² den zulässigen Eingriffen in SO4 als Ausgleich zugeordnet. Es ist eine mindestens 3-reihigen Hecke in einer Dichte von 1x 1,5 m aus nachfolgenden Gehölzarten zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, die Nährstoffzeigern wie Japan Knöterich, Brennessel und Brombeere sind zu entfernen. Unterhalb der kreuzenden Stromleitung siind nur Sträucher zu pflanzen.

6.11 Zu verwendende **standortheimische Gehölze** (im Sinne D.6.4)

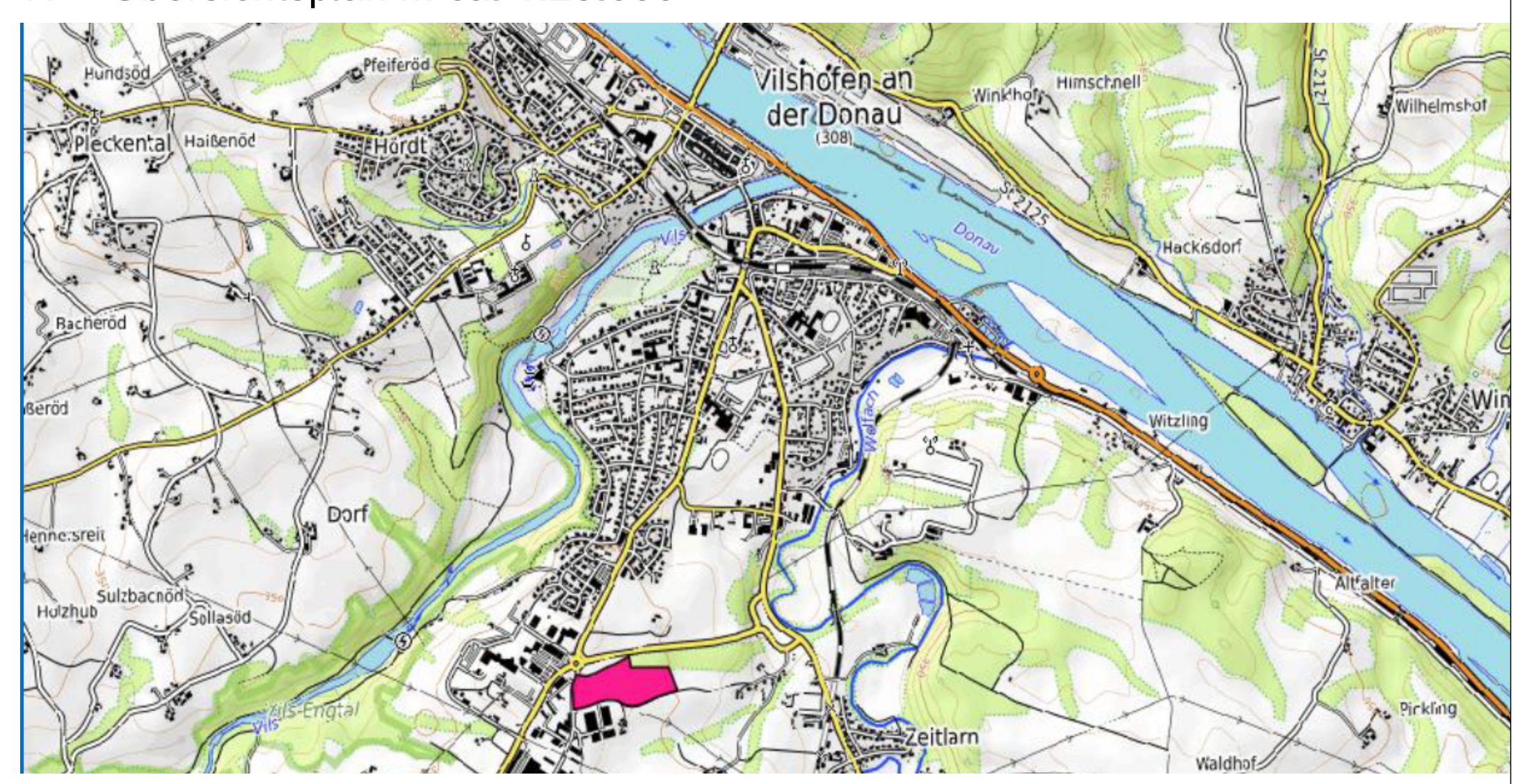
Bäume 1. Ordnung		Sträucher:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Berberis vulg.	Berberitze
Betula pendula (P)	Sand-Birke	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stiel-Eiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus spinosa	Schlehe
Salix (P)	diverse	Rosa canina	Hunds-Rose
Arten		Rubus fruticosus	Brombeere
		Rubus idaeus	Himbeere
Bäume 2. Ordnung:		Salix aurita	Ohr-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Viburnum opulus	Gem. Schneeb.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Viburnum lantana	Wollig.Schneeb
Bäume 3. Ordnung:			
Acer campestre	Feld-Ahorn	(P)=Pionierart im Sinne Festsetzung D.6.6.	
Sorbus aucuparia (P)	Eberesche		

In den Freiflächen der Baugrundstücke ohne Pflanzauflagen sowie um die Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zulässig.

E HINWEISE DURCH TEXT

1. **Stellplätze**: Die gemäß Stellplatzsatzung bzw. gem. BayBO erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
2. **Sicker-/Quellwasser**: Im Bauantragsverfahren zu beachten: Für den Fall, dass bei den Erdbewegungen Sickerwasser oder Quellschichten zu Tage treten, sollen diese aus zwingenden Artenschutzgründen vor dem Überschütten gefasst und mittels Sickerrohren mit Sickerschicht aus bodenstabilem Filtermaterial in den Unterhang des Dobelgrabens unterhalb abgeleitet werden.
3. **Gelände**: Es ist davon auszugehen, dass die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Bauantrages Geländeschnitte fordern wird, die den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den ursprünglichen sowie geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellen.
4. **Baulicher Brandschutz:** Es sind die einschlägigen Bestimmungen der BayBO zu beachten bzw. Stellungnahmen der für den baulichen Brandschutz zuständigen Stellen einzuholen.
5. **Abwehrender Brandschutz:** Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein; die Bestimmungen des Art. 5 BayBO sind zu berücksichtigen und einzuhalten; die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge usw.) sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszubilden und zu kennzeichnen. Hindernisse (Schranken, Tore o. dgl.) im Zufahrtsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche her, müssen von der Feuerwehr jederzeit ohne bzw. mit bei der Feuerwehr vorhandenen Hilfsmitteln (z. B. Hydrantenschlüssel) geöffnet werden können. Wo die Löschwassermenge von 1.600 l/min über 2 Stunden nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Metern keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchem Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden sichergestellt werden kann. Die Löschwasserbehälter sind durch die einzelnen Bauwerber auf Ihren Grundstücksflächen zu errichten und im Erschließungsplan darzustellen.
6. **Energieversorgung:** Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Stromversorger rechtzeitig zu melden.
7. **Schallschutz**: Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den Maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.
8. **Bodendenkmäler:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
9. **Regenwasser:** Der Wasserabfluss von Dachflächen und befestigten Oberflächen ist durch technische oder vegetationstechnische Maßnahmen sowie die Auswahl geeigneter wasserdurchlässiger Materialien möglichst gering zu halten. Das nicht über Verdunstung und flächige Versickerung zu beseitigende Oberflächenwasser ist über Leitungen/Rigolen den anzulegenden Becken gedrosselt zuzuführen, soweit nicht Gründe des Gewässerschutzes entstehen. Belastetes Niederschlagswasser, das einer Abwasserbehandlung bedarf, ist nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (in geringem Umfang) einzuleiten. Auch während der Bauphase ist ein Wassermanagement durchzuführen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in den Dobel ohne vorherige Reinigungsmaßnahmen ist (auch während der Bauphase) nicht zulässig. Der Notüberlauf ist auf ein 100-jähriges Regenereignis zu bemessen.
10. **Wassergefährdende Stoffe**: Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die am 01.08.2017 in Kraft getretene Anlagenverordnung AwSV einschlägig. Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.
11. **Hangwasser**: Um nachteilige Auswirkungen auf das Biotop „Gehölzsaum am Bach südlich von Lindahof“ durch Abschwemmungen bei Starkregenniederschlägen mit extremer Regenintensität in der Bauphase zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen (Erdwälle, Gräben, temporäre Auffangbecken usw.) anzulegen. Dies hat zur Ausführungsplanung zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. An den Böschungsunterkanten sind Gräben anzulegen welche das Hangwasser dem Regenrückhaltebecken zuführen.
12. **Grenzabstände von Bepflanzungen**: Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten.
13. **Schutz des Oberbodens**: Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.
14. **Freiflächengestaltungsplan / Beleuchtungsberechnung:** Die Stadt wird im Rahmen eines Bauantrages für jedes Baugrundstück einen Freiflächengestaltungsplan (M=1:500 oder größer) verlangen. Daraus müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze, Grünflächen, Bepflanzungsmaßnahmen sowie ggf. Wand- und Dachbegrünung ersichtlich sein. Ebenso Lage, Dimension und Gestaltung der Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung- und Rückhaltung. Ebenso ist eine Beleuchtungsberechnung im Sinne D.4.10 vorzulegen.
15. **Umweltbaubegleitung**: Es ist davon auszugehen, dass die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Bauantrages eine Umweltbaubegleitung fordern wird; für die Erschließungsanlage ist diese ebenfalls erfordelrich. Nachtbauarbeiten und Arbeiten in der Dämmerung im Zeitraum April bis Oktober sind unzulässig.
16. **Landwirtschaftliche Immissionen**: Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.
17. **Recyclingmaterial**: Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z.230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.
18. **Photovoltaikanlagen** dürfen Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht blenden, ggf. sind geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

H Übersichtsplan M ca. 1:25.000



PLANGRUNDLAGE:
Bebauungsplan i.d.F.v. 20.05.2021
Auszugsweise ergänzt durch Vermessung / Drohnenbefliegung durch Meierbau GmbH, 09.10.2025

Hinweis: Änderungsmarkierung in roter Farbe

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
B	25.09.2026	Vorentwurf überarb.	sp
A	11.06.2026	Vorentwurf	sp

Passau, den ....

....
Spörl (Planverfasser)

Stadt Vilshofen an der Donau

Bebauungsplan "GEe/SO Linda III" 1. Änderung

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Stadt Vilshofen an der Donau, den ....

....
Florian Gams, Erster Bürgermeister

PROJEKTNUMMER | DATEINAME 3572.vwx
MASSSTAB 1:1000 | PLAN-NR: 3572.bp